

NOKIA ARENAN AITIOVUOKRASOPIMUS

Alla mainitut osapuolet ovat tänään allekirjoittaneet seuraavan sopimuksen koskien Nokia Arena -monitoimiareena aitiovuokraa ("**Sopimus**").

1. OSAPUOLET

1. **KOY Tampereen Monitoimiareena**
(jäljempänä "**Vuokranantaja**")

Y-tunnus 2792951-4

Osoite: Kansikatu 3, 33100 Tampere

Yhteyshenkilö: Eini Inha

Sähköposti: eini.inha@areenatampere.fi

2. **Tampereen kaupunki**
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Y-tunnus: 0211675-2

Osoite: PL 487, 33101 Tampere

Yhteyshenkilö: Virpi Ekholm

Sähköposti: virpi.ekholm@tampere.fi

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä myös erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

2. TAUSTA

- a) Vuokranantaja on rakennuttanut Tampereen Kansi ja Areena –rakennushankkeeseen keskeisesti liittyvän urheilu-, kongressi-, tapahtuma-, ravintola-, ja muuta palvelutoimintaa varten toteutetun Nokia Arena -monitoimiareenan (jäljempänä "**Areena**").
- b) Osapuolet sopivat tämän Sopimuksen mukaisesti niistä ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle jäljempänä kohdassa 3 yksilöidyn Areenassa sijaitsevan aition.

3. VUOKRAKOHDE JA AITION LUOVUTUS VUOKRALAISELLE

- a) Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Areenan 4. kerroksessa sijaitsevan aition nro 6 kalusteineen, varusteineen ja laitteistoineen ("**Aitio**").
- b) Aition asiakaspaikkaluku on 15 ja sen pinta-ala on noin 30 m² (neuvottelutila noin 22,5 m² ja aitioparvi noin 7,5 m²). Selvyiden vuoksi todetaan, että jäljempänä sopimuskohdassa 6.1 tarkoitettu pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen.
- c) Vuokralainen saa Aition hallintaansa 3.12.2026 ("**Luovutuspäivä**").

- d) Vuokralainen on tutustunut Aitioon haluamassaan laajuudessa ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista ja (i) hyväksyy sen siinä kunnossa kun se on, (ii) vahvistaa, että se soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen ja (iii) vahvistaa, että Vuokralaisella ei ole vaatimuksia Vuokranantajaa kohtaan Aition kunnan perusteella eikä muutoinkaan.

4. AITION KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ EHTOJA

4.1 Käyttötarkoitus

- a) Aitio vuokrataan käytettäväksi Vuokralaisen henkilöstö-, asiakas-, si-dosryhmä- ja muissa vastaavissa tilaisuuksissa. Vuokralaisella on myös oikeus ja velvollisuus vuokrata taikka muutoin luovuttaa Aitio kolmansille osapuolille Areenassa järjestettäviin yksittäisiin tapahtu-miin sekä Areenan tapahtumien ulkopuolella (kuten kokouskäyttöön) jäljempänä sopimuskohdassa 4.3 kuvatulla tavalla.
- b) Vuokralainen vastaa siitä, että Aition kulloisetkin käyttäjät ja vieraat noudattavat edellä mainittua käyttötarkoitusta sekä kaikkia Areenan käytön ja sen toiminnan edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja -sään-nöksiä sekä Vuokranantajan taikka Areenan tapahtumajärjestäjien asettamia määräyksiä ja ohjeita.
- c) Aition käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät Vuokranantajan etu-käteisen kirjallisen hyväksynnän.
- d) Vuokranantajalla on oikeus itse tai kolmannen toimesta suorittaa Aiti-ossa tarkastuksia ja vaatia sopimuskohdan 4.1 a) vastaisen toiminnan välitöntä lopettamista.

4.2 Pääsylipun hankkiminen

- a) Vuokralainen vastaa siitä, että kullakin Aitiossa vieraana olevalla hen-kilöllä on tapahtumanjärjestäjältä ostettu soveltuvan kategorian mu-kainen pääsylippu (kuten aitiolippu) kutakin Areenassa järjestettävää tapahtumaa tai siihen liittyvää toimintaa varten aina silloin, kun Aree-naan pääsy edellyttää pääsylipun ostamista.
- b) Aitiossa saa olla korkeintaan Aition paikkaluvun (15) mukainen määrä henkilöitä.
- c) Selvyyden vuoksi todetaan, että pääsylippu on hankittava myös niille Aition vieraille, jotka eivät seuraa Areenassa järjestettävää tapahtu-maa Aition yhteydessä olevilla katsomopaikoilla.

4.3 Jälkimarkkina

- a) Osapuolten tavoitteena on Aition mahdollisimman korkean käyttöas-teen varmistaminen kunkin Areenassa järjestettävän tapahtuman osalta sekä myös tapahtumien ulkopuolella, esimerkiksi kokouskäytön puitteissa.

Tämän tavoitteen toteuttamiseksi Vuokralaisen toivotaan luovuttavan Aition kolmannen osapuolen käyttöön, mikäli se itse ei käytä Aitiota Areenassa järjestettävässä yksittäisessä tapahtumassa tai muulloin.

- b) Mikäli Vuokralainen ei itse kykene luovuttamaan Aitiota kolmannelle osapuolelle yksittäisen tapahtuman osalta tai mikäli Aitio ei ole Vuokralaisen käytössä tapahtumien ulkopuolella, Vuokralaisen toivotaan luovuttavan Aition jälkimarkkinoille edelleenvuokrausta varten Vuokranantajan taikka sen sopimuskumppanin ylläpitämän keskitetyn varausjärjestelmän kautta ("Jälkimarkkinavuokraus").
- c) Jälkimarkkinavuokrauksessa kolmas osapuoli suorittaa kutakin Aitiota koskevan vuokran aina edellä mainitun keskitetyn varausjärjestelmän kautta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle, taikka muulle sen osoittamalle taholle, jonka myötävaikutuksella Jälkimarkkinavuokraus toteutuu, 20 % komission Jälkimarkkinavuokrauksesta kertyneestä arvonlisäverottomasta vuokrasta ("Komissio"). Komissioon lisätään arvonlisävero.

Jälkimarkkinavuokraus toteutetaan siten, että Jälkimarkkinavuokran perusteella Vuokralaiselle maksettava Aition vuokra vähennettynä Komissiolla tilitetään sopimuskohdan 4.3 b) tarkoittaman keskitetyn varausjärjestelmän puitteissa Vuokralaiselle.

Osapuolet toteavat, että Aition kolmansille osapuolille vuokraamisessa pyritään kaikissa tilanteissa noudattamaan käypää vuokratasoa.

4.4 Catering –palvelut ja muut yksinoikeudet

- a) Areenan ravintola- ja anniskelutoimintaa harjoittaa yksinoikeudella Vuokranantajan nimeämä Areenan sopimuskumppani, joka tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä on NoHo Partners Oyj. Näin ollen Vuokralaisella ei ole oikeutta tuottaa eikä harjoittaa Aitiossa eikä Areenan alueella muutoinkaan minkäänlaista ruoka-, juoma-, anniskelu- eikä muuta vastaavaa toimintaa. Vuokralainen ei myöskään saa tuoda Aitioon omia ruoka-, juoma- ja muita vastaavia tuotteita.
- b) Vuokralainen on velvollinen hankkimaan tarvitsemansa ruoka- juoma- ja muut vastaavat tuotteet kunkin tapahtuman osalta kullekin Aition vieraille NoHo Partners Oyj:ltä taikka muulta Vuokranantajan osoittamalta Areenan ravintolatoimintaa harjoittavalta sopimuskumppanilta.
- c) Vuokralainen sitoutuu myös muilta osin käyttämään Areenan yksinoikeuden haltijoiden tuotteita ja palveluita. Vuokranantaja informoi Vuokralaista tällaisista tuotteista ja palveluista.

4.5 Viestintä, mainonta ja kilpaileva toiminta

- a) Vuokralainen sitoutuu käyttämään kaikessa tähän Sopimukseen ja muuhun Areenaan liittyvässä viestinnässään Areenasta nimitystä "Nokia Arena" Vuokranantajan erikseen ja kulloinkin antaman ohjeistuksen mukaisesti. Vuokralaisen tulee hyväksyttää Vuokranantajalla etukäteen kaikki sellainen materiaali, joka sisältää viittauksia Nokia Arena tavaramerkkeihin tai muihin immateriaalioikeuksiin.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Nokia Arena -nimen ja logon käyttöä koskevia kulloinkin voimassa olevia kirjallisia ohjeita, jotka

Vuokranantaja on Vuokralaiselle ilmoittanut. Vuokranantajalla on oikeus kieltää Nokia Arena -nimen ja logon käyttö, mikäli Vuokralainen toimii ohjeiden vastaisella tavalla.

Mikäli Areenan nimi muuttuu, Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle nimenmuutoksesta ja Vuokralainen sitoutuu käyttämään kaikessa tähän Sopimukseen liittyvässä viestinnässään Vuokranantajan ilmoittamaa nimeä Vuokranantajan erikseen ohjeistamalla tavalla.

- b) Vuokralaisella ei ole ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta oikeutta sijoittaa eikä asentaa Aition yhteyteen eikä Areenaan muutoinkaan mainoksia, nimikylttejä taikka vastaavia välineitä siten, että tällaiset mainontavälineet olisivat nähtävillä.
- c) Aitiota ei saa käyttää Areenassa järjestettävän tapahtuman aikana tapahtuman järjestäjän kanssa kilpailevaan toimintaan.

5. VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

5.1 Sopimuskausi

Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin ja päättyy alla mainitun vuokra-ajan päättyessä, ellei Sopimus pääty ennenaikaisesti ennen vuokra-ajan päättymistä.

5.2 Vuokra-aika

- a) Vuokra-aika ja jäljempänä yksilöity vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun Vuokranantaja luovuttaa Aition hallinnan Vuokralaiselle Luovutuspäivänä.
- b) Elleivät Osapuolet kirjallisesti muuta sovi, vuokra-aika päättyy 31.7.2031.
- c) Sen lisäksi, mitä Osapuolten purkuoikeudesta on muualla tässä Sopimuksessa sovittu, kumpikin Osapuoli voi purkaa tämän Sopimuksen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) ("**LHVL**") mukaisin perustein.

6. VUOKRA JA MUUT MAKSUT

6.1. Pääomavuokra

- a) Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle pääomavuokraa 55 000 € euroa (ALV 0) vuodessa ("**Pääomavuokra**").
- b) Vuokrakauden aikana Pääomavuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja perusindeksinä käytetään elinkustannusindeksin pistelukua per Luovutuspäivän kuukausi. Pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran tammikuussa 2028 vuokranmaksun yhteydessä vertaamalla viimeisintä tarkistushetkellä saatavilla olevaa kalenterikuukauden indeksipistelukua (tarkistusindeksi) perusindeksiin. Tämän jälkeen Pääomavuokra tarkistetaan tammikuussa kunakin vuotena vuokrakauden aikana. Tarkistuksessa tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä tarkistushetkellä saatavilla olevaa kalenterikuukauden indeksipistelukua.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sidotaan Pääomavuokra kuluttajahintaindeksiin (2015=100) tai vastaavaan laskentaperusteeseen noudattaen soveltuvin osin edellä mainittuja periaatteita. Mikäli tämä ei ole mahdollista, Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat yhteisesti vastaavan tarkistusperusteen siten, että tämän Sopimuksen tarkoittama taloudellinen lopputulos puolin ja toisin saavutetaan. Mikäli elinkustannusindeksi pienenee ei Pääomavuokraa alenneta.

6.2 Ylläpitovuokra

- a) Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle kuukausittain ylläpitovuokraa, jolla katetaan Areenan 4. kerroksessa sijaitsevan aitiialueen sekä muiden kuin Vuokranantajan hallussa olevien aitioiden (mukaan lukien Aition) sähkönkulutuksesta, siivouksesta ja Areenan aulapalveluiden järjestämisestä aiheutuvat kulut ("**Ylläpitovuokra**").
- b) Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu Vuokranantajan kulloinkin seuraavalle kalenterivuodelle (tai ensimmäisen vuokravuoden osalta kuluvalle vuodelle) laatimaan talousarvioon.
- c) Ylläpitovuokra arvioidaan aina etukäteen seuraavalle kalenterivuodelle ja sitä maksetaan arviovuokrana Pääomavuokran maksun yhteydessä ja tarkistetaan vuosittain vastaamaan toteutuneita Ylläpitovuokrana veloitettavia kustannuksia. Arvioitu Ylläpitovuokran määrä Sopimuksen allekirjoitushetkellä on 150 euroa kuukaudessa (ALV 0).
- d) Mikäli Vuokralaiselta on Ylläpitovuokrana veloitettu liian vähän taikka liikaa verrattuna toteutuneisiin Ylläpitovuokralla katettaviin kustannuksiin, maksaa Vuokralainen Vuokranantajalle erotusta vastaavan määrän Ylläpitovuokraa taikka Vuokranantaja palauttaa Vuokralaiselle erotusta vastaavan määrän Ylläpitovuokraa. Tasaus suoritetaan jälkikäteen toukokuun loppuun mennessä.
- e) Vuokralaisella on oikeus saada selvitys Ylläpitovuokran sisältämistä kuluista.

6.3 Vuokran maksaminen

- a) Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokrakauden alkaessa sopimuskohdassa 5.2 a) kuvatulla tavalla.
- b) Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran (1/12 osa vuotuisesta Pääomavuokrasta) ja Ylläpitovuokran kuukausittain ennakolta.
- c) Ensimmäinen vuokranmaksu tapahtuu sopimuskohdan 5.2 a) mukaisesti määräytyvän vuokra-ajan alkamisajankohdan mukaisen kalenterikuukauden 10. päivänä. Tämän jälkeen vuokra maksetaan ennakolta kuukausittain viimeistään 10. päivänä kunkin maksukuukauden osalta.
- d) Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamatta olevalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään kulloinkin voimassa olevan korkolain (633/182, muutoksineen) säännösten mukaisesti, kuitenkin aina vähintään 8,5 prosenttia vuotuista korkoa.

- e) Vuokra ja muut maksut suoritetaan Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille.

7. ARVONLISÄVERO JA MUUT VEROT

- a) Kaikkiin Sopimuksessa ilmoitettuihin vuokriin, hintoihin ja kustannuksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.
- b) Vuokralainen vastaa siitä, että se, sen konserniyhtiöt ja mahdolliset edelleen- ja alivuokralaiset ja/tai muut käyttäjät käyttävät Aitiota arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli Aitiota käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon täysimääräisesti.
- c) Arvonlisäveron vähennysoikeudella on Vuokranantajalle olennainen taloudellinen merkitys. Tämän vuoksi Vuokranantajalla on LHVL 48 § 1 momentin 7-kohdassa mainittu oikeus purkaa Sopimus, ellei Vuokralainen, saatuaan purku-uhkaisen varoituksen, välittömästi korjaa Aition käyttöä Sopimuksen mukaiseksi ja korvaa Vuokranantajalle syntynyttä vahinkoa.
- d) Jos vuokraustoiminnalle tai kiinteistön omistamiselle määrätään valtiovallan tai viranomaisten toimesta arvonlisäveron lisäksi muita veroja tai maksuja, ne lisätään Vuokranantajan vaatimuksesta tämän sopimuksen mukaiseen vuokraan.
- e) Osapuolet ovat velvollisia suorittamaan asianmukaisella tavalla kaikki muut niiden toiminnasta johtuvat verot ja julkisoikeudelliset maksut.

8. VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN JA MUIDEN OHJEIDEN NOUDATTAMINEN

- a) Osapuolet ovat kumpikin osaltaan velvollisia noudattamaan lainsäädännön sekä alempiasteisten määräysten asettamia velvollisuuksia ja määräyksiä sekä palo- ja pelastusviranomaisten antamia määräyksiä (mukaan lukien Aition enimmäisvierasmäärä) sekä huolehtimaan Areenan osalta niistä asioista mitä terveellisyys, järjestyksen ja hyvien tapojen säilyttämiseksi vaaditaan.
- b) Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Aitiossa kulloinkin vierailevat henkilöt, Vuokralaisen työntekijät, alihankkijat ja kaikki muut Aitiota käyttävät henkilöt ja tahot noudattavat kaikkia Vuokranantajan tai sen henkilöstön taikka Vuokranantajan muiden edustajien antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat Aitiota ja sen käyttöä sekä yleistä järjestystä sekä palo- ja muuta turvallisuutta Areenassa. Selvytyden vuoksi todetaan, että tupakointi on Aitiossa ja Areenassa kaikissa olosuhteissa aina kiellettyä.

9. YLLÄPITO, KORJAUSTOIMENPITEET JA MUUTOSTYÖT

9.1 Aition hoito ja ylläpito

Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa Aitiota sekä muita sen mahdollisesti käyttämiä tiloja Areenassa. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa Aition kunto vuokra-ajan aikana.

9.2 Peruskorjaukset ja muut kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet

- a) Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Aition ja Areenan peruskorjauksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa uusitaan kokonaisuudessaan korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuskokonaisuus tai sen merkittävä osa. Peruskorjauksia tehdään vain siinä tapauksessa, että (i) niistä yhteisesti sovitaan, (ii) viranomaiset määräävät niitä tehtäviksi tai (iii) Aition pitäminen Sopimuksen mukaisessa käytössä tätä edellyttää.
- b) Vuokranantaja vastaa myös Aition vuotuisesta hoidosta, korjauksesta kunnossapidosta ja ylläpidosta, joista aiheutuvat kustannukset veloitetaan Vuokralaiselta osana sopimuskohdan 6.2 tarkoittamaa Ylläpitovuokraa. Vuokralainen vastaa kuitenkin kustannuksellaan itse hankkimistaan kalusteista ja laitteista ja niiden hoidosta, korjauksesta, kunnossapidosta ja ylläpidosta sekä mahdollisesti aiheuttamiensa vaurioiden korjaamisesta.
- c) Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava Vuokranantajalle Aition vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Vuokralainen vastaa vahingosta, joka aiheutuu tämän ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä.
- d) Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa. Tällöin Vuokranantajan tulee ilmoittaa siitä Vuokralaiselle niin pian kuin mahdollista, vähintään kuitenkin 14 päivää ennen työn aloittamista. Vuokralainen ei ole oikeutettu korvaukseen tai vuokranalennukseen siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Työt on pyrittävä ajoittamaan siten, että häiriö Vuokralaiselle on mahdollisimman vähäinen. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa taikka irtisanoa tätä Sopimusta edellä mainittujen töiden suorittamisen vuoksi.
- e) Aition käytölle mahdollisesti olennaista haittaa aiheuttavista, Vuokranantajan vastuulla olevista töistä ja näiden korvaamisesta Vuokralaiselle Osapuolet neuvottelevat erikseen siinä tapauksessa, että näiden töiden toteuttaminen kestää yhtäjaksoisesti yli yhden (1) kuukauden ja lisäksi Aitio on töiden johdosta kokonaisuudessaan poissa käytöstä. Muussa tapauksessa Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokranalennukseen eikä muuhunkaan korvaukseen eikä Sopimuksen purkamiseen tai irtisanomiseen.

- f) Vuokranantaja ei vastaa Aitiossa suoritettavista peruskorjauksista, mikäli ne johtuvat Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisen velvollisuuksien laiminlyönnestä tai muutoin Vuokralaisen syyksi luettavasta menettelystä.

9.3. Muutos- ja korjaustyöt vuokra-ajan aikana

- a) Vuokralaisella on vuokra-ajan aikana oikeus tehdä kustannuksellaan vähäisiä muutostöitä ja remontteja edellyttäen, että niistä sovitaan aina etukäteen kirjallisesti Vuokranantajan kanssa. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus asettaa töille valvoja, jonka tavanomaisista ja kohtuullisista kustannuksista Vuokralainen vastaa.
- b) Vuokralaisen on varmistettava, että sen teettämät korjaukset ja muut tämän Sopimuksen mukaiset työt sekä erikseen sovitut muutokset suunnitellaan ja toteutetaan hyvän rakennustavan sekä kaavoitus- ja rakennuslainsäädännön, lupien sekä muiden viranomaisten asettamien teknisten vaatimusten mukaisesti. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisia ja niissä tulee ottaa huomioon Areenan korkea laatutaso. Muutostöiden laatutason tulee vastata vähintään Areenan muuta laatutasoa ja sopia sen yleisilmeeseen.
- c) Muutostyöt eivät saa alentaa Areenan eikä Aitio arvoa, vuokrattavuutta eikä käytettävyyttä, eikä muutostöillä saa olla haitallisia vaikutuksia Aitio ulkopuolelle (kuten melu, pöly tms.). Muutostyöt eivät saa muuttaa Aitio yleisilmettä (mukaan lukien Aitiosta ulospäin).
- d) Vuokralainen ei saa tehdä rakenteellisia muutoksia eikä muutoksia, jotka vaikuttavat rakenteisiin tai taloteknisiin järjestelmiin niitä heikentävästi.
- e) Vuokralaisen tulee aina laatia kustannuksellaan asianmukaiset suunnitelmat muutostöistä, hyväksyttävä ne Vuokranantajalla sekä arkistoida muutostöihin liittyvät suunnitelmat ja muut asiakirjat sekä toimittaa niistä jäljennökset Vuokranantajalle.
- f) Erikseen voidaan sopia, että muutostyöt tehdään Vuokranantajan toimesta, jolloin Vuokralainen maksaa kustannukset suoraan Vuokranantajalle.
- g) Vuokralainen vastaa aina tarvittavien lupien hankkimisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista sekä Aitio palauttamisesta entiseen tilaansa tai muuttamisesta lakien, määräysten ja lupaehtojen sekä tämän Sopimuksen mukaiseksi, mikäli Vuokralainen tekee edellä mainittujen tai tämän Sopimuksen vastaisia muutostöitä.
- h) Vuokralaisen omalla kustannuksellaan tekemät muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrauden päätyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois Aitioon kustantamansa ja asentamansa muutostöihin liittyvät koneet ja laitteet edellyttäen, että Vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot Vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Edellä mainitut Vuokralaisen kustantamat muutostyöt on huomioitu sopimuskohdassa 6 yksilöidyssä vuokran määräksessä, eikä niistä makseta korvausta vuokrasuhteen päättyessä.

10. VASTUU, VAHINGOT JA VAKUUTUKSET

10.1 Vastuu ja vahingot

- a) Vuokranantaja ei vastaa tuottamuksestaan riippumattomista häiriöistä sähkön, lämmön tai veden jakelussa tai tietoliikenneyhteyksissä taikka viemäriverkostossa ilmenneistä tilapäisistä häiriöistä. Häiriötilanteissa Vuokranantaja on velvollinen viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin häiriöiden poistamiseksi niistä tiedon saatuaan.
- b) Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, ilkivallasta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, elleivät ne johdu Vuokranantajan törkeästä tuottamuksesta tai tahallisuudesta. Tällaisista seikoista aiheutuvat keskeytykset tai häiriöt käytössä eivät myöskään oikeuta Vuokralaista irtisanomaan tai purkamaan Sopimusta ennakkoajasta, elleivät ne johdu Vuokranantajan törkeästä tuottamuksesta tai tahallisuudesta, josta Vuokralainen on Vuokranantajaa irtisanomisuuskäytännön mukaisesti taikka purku-uhkaisesta varoittanut.
- c) Osapuolten mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää välittömät vahingot, eivätkä Osapuolten mahdollisesti kärsimät välilliset vahingot näin ollen kuulu tällaisen vahingonkorvausvastuun piiriin, elleivät Osapuolet ole menettäneet tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.
- d) Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan havaitsemistaan, Vuokranantajan vastuulle kuuluvista vioista tai häiriöistä välittömästi Vuokranantajalle. Jos vika tai häiriö on johtunut Vuokralaisesta, Vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset Vuokralaiselta.
- e) Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen vastaa myös kolmansille osapuolille aiheutuvasta vahingosta siltä osin, kun vahinko on aiheutunut tai johtunut Aitio- tai Käyttö- Vuokralaisen toimesta (mukaan lukien sen edelleen- tai alivuokralaiset tai muut käyttäjät).
- f) Vuokranantaja ei vastaa mahdollisista vahingoista, joita Aitiossa aiheutuu Vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai muille kolmansille, eikä Vuokralaisen toimintavastuun piiriin kuuluvista vahingoista, ellei vahinko johdu Vuokranantajan törkeästä tuottamuksesta.
- g) Mikäli Vuokranantajaan kohdistetaan tällaisia kolmannen osapuolen vaatimuksia, Vuokralainen vastaa suhteessa Vuokranantajaan tällaisista vaatimuksista johtuvista vahingoista täysimääräisesti.

10.2 Ylivoimainen este

- a) Kumpikaan Osapuoli ei vastaa viivästyksistä tai vahingoista, jotka johtuvat Osapuolen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Osapuolen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimuksentekohetkellä tai Sopimuksen voimaantulohetkellä ja jonka seurauksia Osapuoli ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää tai voittaa. Ylivoimaisena esteenä pidetään sotaa, kapinaa, viranomaisen toimeenpanemaa kieltoa, luonnonmullistusta, tulipaloa, yleisen liikenteen, tietoliikenteen tai energiajakelun keskeytystä taikka

muuta vastaavaa, vaikutuksiltaan merkittävää ja epätavallista, Osapuolesta riippumatonta tapahtumaa. Lakko, sulkku, boikotti ja muu työtaistelutoimenpide katsotaan ylivoimaiseksi esteeksi myös silloin, kun Osapuoli on itse sen kohteena tai siihen osallisena.

- b) Osapuolen on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti toiselle Osapuolelle, samoin kuin esteen lakkaamisesta.

10.3 Vakuutukset

Vuokranantaja vakuuttaa Areenan kiinteistövakuutuksella. Kiinteistövuokraus ei korvaa Vuokralaisen omistamalle tai sen hallitsevalle tai kolmannen omaisuudelle eikä Aitiolle aiheutuneita vahinkoja, eikä Vuokranantaja ole velvollinen korvaamaan tällaisia vahinkoja, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan törkeästä tuottamuksesta.

11. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

- a) Vuokralainen ei saa siirtää tätä Sopimusta eikä tästä Sopimuksesta johtuvia oikeuksia ja velvollisuuksiaan kolmannelle eikä edelleenvuokrata tai alivuokrata Aitiota ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Joka tapauksessa Vuokralainen vastaa tästä Sopimuksesta johtuvista velvoitteistaan mahdollisesta Sopimuksen siirrosta tai alivuokrauksesta huolimatta.
- b) Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuskohdan tarkoittamat rajoitukset eivät estä Vuokralaisen oikeutta ja velvollisuutta luovuttaa Aitiota kolmannen käyttöön sopimuskohdan 4.3 tarkoittamalla tavalla ja siinä kuvatuin rajoituksin.

12. SOPIMUSSUHTEE PÄÄTTYMINEN

- a) Vuokra-ajan päättyessä Aitio on luovutettava Vuokranantajalle siivotuna ja muutoin siinä kunnossa kuin se oli vuokra-ajan alkaessa ottaen kuitenkin huomioon tavanomaisen kulumisen ja vuokra-ajan aikana Vuokralaisen tekemät sovitut muutostyöt.
- b) Vuokra-ajan päättyessä pidetään katselmus. Katselmuksessa mahdolliset todetut ja Osapuolen vaatimuksesta ulkopuolisen asiantuntijan vahvistamat sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta on Vuokralaisen viivytyksettä korjattava. Mikäli Vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja viivytyksettä, on Vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne Vuokralaisen kustannuksella. Edellä sanotusta huolimatta Vuokranantajalla on oikeus edellyttää Vuokralaisen poistavan kustannuksellaan Vuokralaisen suorittamat muutostyöt vuokra-ajan päättyessä.
- c) Vuokralainen on velvollinen poistamaan mm. Aitioon asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden poistamisesta johtuvat jäljet. Aitioon Vuokralaisen tai Vuokranantajan suorittamat muutostyöt jäävät Vuokranantajan omistukseen ilman eri korvausta.
- d) Vuokralaisella on oikeus irrottaa ja viedä pois Aitioon kustantamansa ja asentamansa irtaimet rakenteet, koneet ja laitteet edellyttäen, että Vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot Vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

13. SALASSAPITO JA JULKISTAMINEN

13.1 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisena tämän Sopimuksen sisällön ja toiselta osapuolelta saamansa aineistot ja tiedot ja olemaan käyttämättä niitä muihin kuin tämän Sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Salassapitovelvollisuus ei koske aineistoa ja tietoa,

(i) joka on yleisesti saatavilla tai muuten julkista;

(ii) jonka vastaanottava osapuoli on saanut kolmannelta osapuolelta ilman salassapitovelvollisuutta;

(iii) joka oli vastaanottavan osapuolen hallussa ilman niitä koskevaa salassapitovelvollisuutta ennen niiden saamista toiselta osapuolelta;

(iv) jonka vastaanottanut osapuoli on itsenäisesti kehittänyt hyödyntämättä toiselta osapuolelta saamaansa aineistoa tai tietoa; tai

(v) jonka vastaanottava osapuoli on velvollinen paljastamaan tai luovuttamaan lain tai viranomais määräyksen perusteella.

Osapuolen on välittömästi lopetettava toiselta osapuolelta saamansa luottamuksellisen aineiston tai tietojen käyttäminen sekä pyynnöstä palautettava tai toisen osapuolen antaessa luvan, hävitettävä kyseinen aineisto luotettavalla tavalla kaikkine kopioineen tämän Sopimuksen päättyessä tai kun osapuoli ei enää tarvitse kyseisiä aineistoja tai tietoja tämän Sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Osapuolella on kuitenkin oikeus säilyttää lain tai viranomais määräysten edellyttämä aineisto. Tämän sopimuskohdan mukaiset velvoitteet jäävät voimaan tämän Sopimuksen päättymisen jälkeen.

Erikseen sovitaan, että Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa luottamuksellisia aineistoja ja tietoja (mukaan lukien tämä Sopimus liitteineen), rahoittajilleen sekä Areenan mahdollisille ostajaehdokkaille edellyttäen, että nämä tahot sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuskohdan tarkoittamaa salassapitovelvoitetta.

13.2 Julkistaminen

Osapuolet sopivat yhdessä mahdollisesta tähän Sopimukseen ja Osapuolten yhteistoimintaan liittyvästä julkistamisesta.

14. OSAPUOLTEN ILMOITUKSET

Osapuolen toiselle Osapuolelle tekemät huomautukset tai vaatimukset on tehtävä kirjallisesti ja ne on osoitettava edellä kohdassa 1 mainittujen yhteystietojen taikka myöhemmin ilmoitettavien yhteystietojen mukaisesti.

15. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA SOVELLETTAVA LAKI

15.1 Sovellettava laki

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä sen lainvalintasäännöksiä ja periaatteita lukuun ottamatta. Tähän Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen) siltä osin, kuin tässä Sopimuksessa ei ole toisin sovittu.

15.2 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse, mutta mikäli sovintoa ei näin saavuteta kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun jompikumpi Osapuoli on kirjallisesti vaatinut toiselta Osapuolelta neuvottelujen aloittamista, ratkaistaan asia lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti yksijäsenisessä välimiesmenettelyssä. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kielenä suomen kieli.

Erikseen sovitaan, että vuokran taikka muiden tämän Sopimuksen tarkoittamien maksujen laiminlyömistä koskevat riidat voidaan Vuokranantajan vaatimuksesta ratkaista myös joko Pirkanmaan tai Helsingin käräjäoikeudessa.

16. PAKOTTEIDEN NOUDATTAMINEN

16.1

Vuokralainen vakuuttaa Vuokranantajalle, että:

a) Vuokralainen, Vuokralaisen konserniin (sitien kuin määritelty kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) 1 luvun 6 §:ssä)) kuuluvat yhteisöt tai, Vuokralaisen parhaan tietämyksen mukaan, edellä mainittujen tahojen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai muu työntekijä, jolla on kaupparekisteriin rekisteröity edustamisoikeus (mukaan lukien prokuristit) ei ole Pakotteiden kohteena; ja

b) Vuokralainen ja Vuokralaisen konserniin kuuluvat yhteisöt noudattavat soveltuvaa Pakotteita koskevaa lainsäädäntöä ja viranomaismääräyksiä ja niillä on käytössään riittävät menettelytavat soveltuvan Pakotteita koskevan lainsäädännön ja viranomaismääräysten noudattamiseksi.

16.2

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralainen tai sen konserniin kuuluvat yhteisöt eivät suoraan tai, Vuokralaisen parhaan tietämyksen mukaan, välillisesti käytä Pakotteiden kohteena olevalta yksityis- tai oikeushenkilöltä tai Pakotteita rikkovasta toiminnasta saatuja varoja tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen.

16.3

Tässä sopimuskohdassa 17 "**Pakotteilla**" tarkoitetaan (i) Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvoston asettamia pakotteita, (ii) Euroopan unionin rajoittavia toimenpiteitä, jotka on pantu täytäntöön Euroopan unionin neuvoston tai komission asetuksella tai päätöksellä yhteisestä kannasta Euroopan unionin yhteisen ulko- ja turvallisuuspolitiikan edistämiseksi, (iii) Yhdysvaltojen valtionvarainministeriön (U.S. Department of Treasury) Office of Foreign Assets Controlin (OFAC) määrittämiä, hallinnoimia tai toimeenpanemia pakotteita ja kauppasaartoja (iv) Yhdistyneiden Kuningaskuntien valtionvarainministeriön (Her Majesty's Treasury)

määräämiä, hallinnoimia tai toimeenpanemia pakotteita, (v) Suomen tai Ruotsin valtion määräämiä, hallinnoimia tai säätämiä pakotteita, kauppasaartoja tai muita näihin rinnastuvia toimenpiteitä sekä (vi) muita soveltuvan pakoteviranomaisen määräämiä, hallinnoimia tai täytäntöön panemia taloudellisia pakotteita tai kauppasaartoja, jotka Suomen tai Ruotsin valtio on tunnustanut tai pannut täytäntöön.

17. SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

24.9.2026

KOY TAMPEREEN MONITOIMIAREENA

Marko Hurme
Toimitusjohtaja

Sami-Petteri Rajala
Talouspäälikkö

TAMPEREEN KAUPUNKI

Virpi Ekholm
Kiinteistöjohtaja